



## OPĆI UVJETI ZA OSIGURANJE OD ODGOVORNOSTI POSREDNIKA U PROMETU NEKRETNINA

### UVODNE ODREDBE

#### Članak 1.

**Osiguratelj:** Generali osiguranje d.d. Hektorovićeve 2, 10 000 Zagreb, s kojim je zaključen ugovor o osiguranju;

**Osiguranik:** osoba čija je odgovornost osigurana sukladno ovim Uvjetima osiguranja i kojoj pripadaju prava iz osiguranja;

**Ugovaratelj osiguranja:** pravna ili fizička osoba koja sa Osigurateljem zaključi ugovor o osiguranju;

**Treća osoba** je osoba koju osiguranik nastoji povezati s nalogodavcem radi pregovara o sklapanju pravnih poslova kojih je predmet određena nekretnina;

**Nalogodavac** je fizička ili pravna osoba koja s osiguranikom sklapa pisani ugovor o posredovanju (prodavatelj, kupac, zakupnik, zakupodavac, najmodavac, najmoprimac i drugi mogući sudionici u prometu nekretnina);

**Osigurana svota** – najviši iznos obveze osiguratelja za svaki osigurani slučaj;

**Premija** - iznos kojeg ugovaratelj osiguranja plaća za osiguranje temeljem ugovora o osiguranju;

**Polica** - isprava o ugovoru o osiguranju;

**Osigurani slučaj** - budući, neizvjestan i nezavisan od isključive volje osiguranika događaj koji ima za posljedicu nastajanje štete čiju bi naknadu oštećena osoba mogla zahtijevati.

### PREDMET OSIGURANJA

#### Članak 2.

(1) Predmet osiguranja je zakonska odgovornost za štetu osoba ovlaštenih za obavljanje poslova posredovanja u prometu nekretnina (posrednici), koju bi iste prouzročile trećim osobama ili nalogodavcu pri obavljanju poslova posredovanja u prometu nekretnina.

(2) Posredovanje u prometu nekretnina obuhvaća radnje posrednika u prometu nekretnina koje se tiču povezivanja nalogodavca i treće osobe te pregovora i priprema za sklapanje pravnih poslova kojih je predmet određena nekretnina osobito pri kupnji, prodaji, zamjeni, najmu, zakupu i dr.

### OSIGURANI SLUČAJ

#### Članak 3.

(1) Osiguranim slučajem se u smislu ovih Uvjeta smatra jedna ili više određenih radnji (postupanja ili nepostupanja) ili propusta kojima osiguranik, vršeći poslove posredovanja iz st. 2. čl. 2. ovih uvjeta, prouzroči štetu trećoj osobi ili nalogodavcu-oštećenima.

(2) Osiguranim slučajem se u smislu ovih Uvjeta smatra i jedna ili više grešaka (radnji ili propusta) koje su prouzročile jednu jedinstvenu štetu ili su proizišle iz jednog istog izvora.

(3) Smatra se da je osigurani slučaj nastao onda, kad se ostvario propust ili pogreška u obavljanju poslova posredovanja iz st. 2. čl. 2. ovih uvjeta, a za koje odgovara osiguranik sukladno odredbama Zakona o posredovanju u prometu nekretnina i sukladno odredbama ovih Uvjeta.

(4) Ugovor o osiguranju je ništetan ako je u trenutku njegova sklapanja već nastao osigurani slučaj, ili je bio u nastupanju, ili je bilo izvjesno da će isti nastupiti

ili je već tada bila prestala mogućnost njegova nastupanja.

### OSIGURANE OSOBE

#### Članak 4.

(1) Osigurane osobe su ovlaštena trgovačka društva, trgovac pojedinac ili obrtnik koji ispunjavaju uvjete za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina.

### ISKLUČENJA IZ OSIGURANJA

#### Članak 5.

(1) Osiguranje ne pokriva odgovornost osiguranika za štetu koju je osiguranik vršeći djelatnost posredovanja opisanu u st. 2. članku 2. ovih Uvjeta uzrokovao trećoj osobi ili nalogodavcu-oštećenima svojom krivnjom, odnosno svojim skrivljenim postupanjem, postupanjem suprotnim pažnji dobrog stručnjaka, odnosno obavljanjem djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina suprotno uvjetima i načinu, te pravima, obvezama i dužnostima osiguranika propisanim Zakonom o posredovanju u prometu nekretnina.

(2) Sukladno i uključujući odredbe st. 1. ovog članka, osiguranje se osobito ne odnosi na:

- štete proizašle iz obavljanja poslova posredovanja iz st.2. čl.2. ovih Uvjeta nakon što je osiguranik izbrisan iz Registra posrednika u prometu nekretnina, odnosno nakon što je agent posredovanja u prometu nekretnina izbrisan iz Imenika agenata posredovanja u prometu nekretnina

- štete nastale iz djelatnosti posredovanja koju je osiguranik obavljao bez valjano sklopljenog ugovora o posredovanju u prometu nekretnina, odnosno nakon što je ugovor o posredovanju u prometu nekretnina prestao,

- troškovi naknade štete nastale pruzročenjem smrti, tjelesne ozljede, narušenja zdravstvenog stanja, uništenjem ili oštećenjem stvari trećih osoba i nalogodavca,

- štete proizašle iz međusobnih potraživanja i odgovornosti osiguranika u okviru istog trgovačkog društva ili obrta,

- štete koje proizlaze ili se mogu pripisati izvršenju kaznenog, odnosno prekršajnog djela osiguranika, treće osobe ili nalogodavca,

- štete nastale iz procjene vrijednosti nekretnine,

- štete nastale u svezi s plaćanjem usluge ili posredničke naknade,

- štete nastale prilikom obavljanja djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina za koje je kriva treća osoba ili nalogodavac, odnosno štete nastale krivnjom uslijed nepridržavanja rokova, ukoliko je za to odgovorna treća osoba ili nalogodavac,

- štete nastale uslijed ugovornog proširenja odgovornosti osiguranika i na slučajeve kad po zakonu ne odgovara,

- štete nastale uslijed štrajka ili obustave rada osiguranika, te uslijed kršenja patentnih i licencnih prava,

- šteta nastale uslijed ratnih i političkih rizika, uslijed elementarnih nepogoda i više sile, - šteta nastale uslijed ratnih i političkih rizika, odnosno šteta koja je posljedica rata, invazija, djela stranih neprijatelja, neprijateljstva (bez obzira na to da li je rat objavljen), građanskog rata, pobune, revolucije,



## OPĆI UVJETI ZA OSIGURANJE OD ODGOVORNOSTI POSREDNIKA U PROMETU NEKRETNINA

ustanka, vojne diktature, uzurpirane vlasti ili konfiskacije, nacionalizacije ili rekvizicije, uništenja, odnosno bilo koje štete na imovini putem ili prema nalogu bilo kojeg organa državne ili lokalne vlasti, štete uslijed elementarnih nepogoda i više sile, uslijed zagađivanja tla, vode i zraka, koje su u neposrednoj ili posrednoj vezi s korištenjem nuklearne energije, posjedovanja ili korištenja motornih vozila i drugih vozila na motorni pogon, posjedovanja ili korištenja plovila i letjelica, proizvoda s nedostatkom

- odštete zahtjeve koje ispostave osobe koje su u srodstvu s osiguranikom. Srodnicima se smatraju supružnici, djeca i roditelji.

(3) Pod skrivenim postupanjem osiguranika podrazumijeva se svaka radnja ili propuštanje osiguranika tijekom obavljanja djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina, kojim je trećoj osobi ili nalogodavcu-oštećenima prouzročena šteta, a pri čijem je poduzimanju, odnosno nepoduzimanju, osiguranik bio ubrojiv i ako je postupao sa namjerom, te ako je bio svjestan ili je bio dužan i mogao biti svjestan štetnosti svoje radnje, odnosno propuštanja. Osiguranik postupuje protivno pažnji dobrog stručnjaka ako pri obavljanju djelatnosti posredovanja iz st.2. čl.2. ovih Uvjeta, u okviru svoje profesionalne djelatnosti, nije postupao s povećanom pažnjom, prema pravilima struke i običajima.

(4)Osiguranjem nisu obuhvaćene štete od odgovornosti za propuste ili pogreške u obavljanju djelatnosti, koje su bile poznate u vrijeme sklapanja ugovora o osiguranju, ili nisu mogle ostati nepoznate. Propust ili pogreška se smatraju poznatima kad ih osiguranik sam utvrdi ili za njih dozna, a da još nije postavljen odštetni, a niti najavljen odštetni zahtjev treće osobe ili nalogodavca.

(5)U slučaju sumnje smatra se, da je propust ili pogreška učinjena onog dana, kad se neka od djelatnosti posredovanja iz st.2. čl.2. ovih Uvjeta trebala najkasnije poduzeti, odnosno pogreška ispraviti, a da se spriječi nastajanje štete.

### LIMIT POKRIĆA (IZNOS OSIGURANJA) I AGREGATNI LIMIT Članak 6.

(1) Limit pokrića je najviši iznos obveze osiguratelja po štetnom događaju i iznosi:

- za štetu koju bi osiguranik mogao prouzročiti obavljanjem posredovanja najniža osigurana svota (limit pokrića) ne može biti manja od 200.000,00 kuna po jednome štetnom događaju, odnosno 600.000,00 kuna (agregatni limit) za sve odštete zahtjeve u jednoj osiguravateljskoj godini.

(2)Ugovaratelj osiguranja može, uz doplatak premije, ugovoriti i viši limit pokrića.

(3)Agregatni limit pokrića predstavlja najvišu obvezu osiguratelja u osigurateljnoj godini po polici osiguranja.

(4)Ugovoreni limit pokrića i agregatni limit moraju obvezno biti upisani u policu osiguranja.

### UČEŠĆE OSIGURANIKA U ŠTETI Članak 7.

(1)Ako je ugovoreno da osiguranik sam snosi jedan dio štete (franšiza), naknada iz osiguranja će se ako nastane osiguranom slučaju, umanjiti za iznos ugovorene franšize.

(2)Franšiza, ukoliko je ugovorena, mora biti obvezno upisana u policu osiguranja.

### POČETAK I PRESTANAK OBVEZE OSIGURATELJA Članak 8.

(1)Ugovor o osiguranju sklapa se za vremenski period od godine dana (1 godine).

(2)Osiguratelj je u obvezi samo onda ako osigurani slučaj nastane za vrijeme trajanja ugovora o osiguranju.

(3)Osiguranje počinje teći u 24:00 sati prvog, a završava se u 24:00 sati zadnjeg dana osiguranja navedenog u polici osiguranja kao dan prestanka osiguranja, ako se drugačije ne ugovori.

### TERITORIJALNA VALJANOST UGOVORA O OSIGURANJU Članak 9.

(1)Ukoliko nije drugačije ugovoreno, osiguranjem su obuhvaćeni osigurani slučajevi nastali na području Republike Hrvatske.

### OCJENA RIZIKA, OBLIK I NAČIN SKLAPANJA UGOVORA O OSIGURANJU Članak 10.

((1) Sukladno odredbama ovih Uvjeta, Ugovor o osiguranju zaključuje se potpisivanjem ponude i uplatom premije.

(2)Nakon prihvata ponude osiguratelj je obavezan ugovaratelju osiguranja, na njegov zahtjev, ispostaviti policu osiguranja u ugovorenom ili u uobičajenom roku.

Ugovor o osiguranju, njegove dopune, prilozi, valjani su ako su sklopljeni isključivo u pisanom obliku.

(3)Ugovaratelj osiguranja / osiguranik dužan je izvijestiti osiguratelja o svakoj promjeni okolnosti koja može biti odlučujuća za promjenu ocjene rizika neovisno je li rizik promijenjen njegovom voljom ili postupkom, ili bez njegova utjecaja.

(4)Ako je ugovaratelj osiguranja namjerno učinio netočnu prijavu ili namjerno prešutio neku okolnost takve naravi da osiguratelj ne bi sklopio ugovor da je znao za pravo stanje stvari, osiguratelj može zahtijevati poništaj ugovora o osiguranju.

(5) U slučaju poništaja ugovora iz razloga navedenih u prethodnom stavku ovoga članka, osiguratelj ima pravo zadržati i naplatiti premije za razdoblje do dana podnošenja zahtjeva za poništaj ugovora, ali je u obvezi plaćanja osigurumine ako do toga dana nastupi osigurani slučaj.

(6) Osigurateljevo pravo da zahtijeva poništaj ugovora o osiguranju prestaje ako on u roku od tri mjeseca od dana saznanja za netočnost prijave ili za prešućivanje ne izjavi ugovaratelju osiguranja da se namjerava koristiti tim pravom.

## OPĆI UVJETI ZA OSIGURANJE OD ODGOVORNOSTI POSREDNIKA U PROMETU NEKRETNINA

### PREMIJA I PLAĆANJE PREMIJE OSIGURANJA Članak 11.

- (1) Ugovaratelj osiguranja dužan je platiti premiju osiguranja.
- (2) Osigurana svota i premija ugovorena je u EUR, a obračunavaju se u kunsnoj protuvrijednosti prema prodajnom tečaju koji objavi devizna burza, odnosno Hrvatska narodna banka i koji vrijedi na dan dospelosti, odnosno, po zahtjevu osiguratelja, na dan plaćanja.
- (3) Premija se plaća prilikom sklapanja ugovora o osiguranju, u pravilu odjednom, a može se plaćati i obročno, u ugovorenim rokovima. Na iznos premije koji se plaća u ugovorenim rokovima obročno, osiguratelj može obračunati i naplatiti ugovorenu kamatu.
- (4) Ugovaratelj osiguranja može obaviti uplatu u poštanskim uredima i bankama na žiro račun osiguratelja koji je označen na uplatnici

### OBVEZE OSIGURANIKA Članak 12.

- (1) Osiguranik je dužan u pisanom obliku izvijestiti osiguratelja o nastanku osiguranog slučaja kao i o odštetnom zahtjevu podnijetom protiv njega, odmah po saznanju, a najkasnije u roku od tri dana od kad je to saznao.
- Osiguranik je dužan izvijestiti osiguratelja i onda kada zahtjev za naknadu štete protiv njega bude istaknut preko suda, kada bude stavljen u pritvor, kao i onda kada bude pokrenut postupak za osiguranje dokaza.
- (2) Ako je proveden očevid, podignuta optužnica ili je donesena odluka o pokretanju kaznenog ili stegovnog postupka, osiguranik je dužan o tome odmah izvijestiti osiguratelja, pa i onda kada je već prijavio nastanak štetnog događaja. Također je dužan dostaviti nalaz nadležnog tijela u svezi nastalog štetnog događaja.
- (3) Ako je osiguranjem pokrivena šteta nastala uslijed krađe stvari, osiguranik je dužan krađu bez odlaganja prijaviti nadležnom tijelu unutarnjih poslova.
- (4) Osiguranik nije ovlašten bez prethodne pisane suglasnosti osiguratelja izjašnjavati se o zahtjevu za naknadu štete, a osobito ga nije ovlašten u potpunosti ili djelomično priznati, o njemu se nagoditi ili izvršiti isplatu osim ako se prema činjeničnom stanju nije moglo odbiti priznanje, nagodba ili isplata a da se time ne učini očita nepravda. Ako je osiguranik u zabludi smatrao da postoji njegova odgovornost ili da su ispravno utvrđene činjenice, to ga neće opravdati.
- (5) Ako oštećenik podnese tužbu za naknadu štete protiv osiguranika, osiguranik je dužan dostaviti osiguratelju sudski poziv odnosno tužbu i sve spise u svezi sa štetnim događajem i zahtjevom za naknadu štete kao i vođenje spora preputiti osiguratelju. Ako se osiguranik protivi prijedlogu osiguratelja da se zahtjev za naknadu štete riješi nagodbom, osiguratelj nije dužan platiti višak naknade, kamate i troškove koji su uslijed toga nastali.

(6) U slučaju da se oštećenik sa zahtjevom za naknadu štete neposredno obrati osiguratelju, osiguranik je dužan osiguratelju pružiti sve dokaze i podatke s kojima raspolaže, a koji su neophodni za utvrđivanje odgovornosti za pričinjenu štetu i za ocjenu osnovanosti zahtjeva, opsega i visine štete.

(7) Ako uslijed promijenjenih okolnosti osiguranik stekne pravo da se ukine ili smanji renta oštećenoj osobi, dužan je o tome izvijestiti osiguratelja.

(8) Ukoliko se osiguranik ne pridržava obveza iz ovog članka, snositi će štetne posljedice koje uslijed toga nastanu, osim ako bi one nastale i da se pridržavao tih obveza.

### OBVEZE OSIGURATELJA Članak 13.

(1) U svezi s podnesenim zahtjevom za naknadu štete od strane oštećene osobe osiguratelj je u obvezi:

1. zajedno s osiguranikom poduzeti obranu od neosnovanih ili pretjeranih zahtjeva za naknadu štete (članak 14 - pravna zaštita),
2. udovoljiti osnovanim zahtjevima za naknadu štete (članak 15 - naknada za štetu),
3. naknaditi troškove sudskog i drugih sporova (članak 16 - naknada troškova spora).

(2) Ukupan iznos osigurnine isplaćen na ime pravne zaštite, naknade za štetu i naknade troškova spora ograničen je iznosom osiguranja navedenim na polici osiguranja po svakom pojedinom štetnom događaju.

### PРАВNA ZAŠTITA Članak 14.

(1) Obveza osiguratelja na pružanje pravne zaštite obuhvaća:

1. ispitivanje odgovornosti osiguranika za nastalu štetu,
2. vođenje spora u ime osiguranika ako oštećenik ostvaruje pravo na naknadu štete u sudskom postupku,
3. davanje u ime osiguranika svih izjava koje smatra korisnim za ispunjenje ili obranu od neosnovanog ili pretjeranog zahtjeva za naknadu štete.

(2) Uz izričitu suglasnost osiguratelja, vođenje spora može se povjeriti osiguraniku koji se u takvom slučaju dužan pridržavati uputa i naloga osiguratelja u pogledu vođenja parnice. Osiguratelj može preuzeti vođenje parnice ili stupiti na mjesto osiguranika ili sudjelovati u svojstvu umješaka. Osiguratelj je ovlašten odbiti vođenje spora ili prepustiti vođenje spora osiguraniku ako ocijeni da nema interesa za pružanje pravne zaštite glede odnosa visine zahtjeva za naknadu štete i visine iznosa osiguranja.

(3) U slučaju da osiguratelj, na ime naknade za štetu, isplati iznos osiguranja prije pokretanja spora, prestaje i njegova obveza na pravnu zaštitu.



## OPĆI UVJETI ZA OSIGURANJE OD ODGOVORNOSTI POSREDNIKA U PROMETU NEKRETNINA

### NAKNADA ZA ŠTETU Članak 15.

(1) Osiguratelj isplaćuje naknadu za štetu na temelju:

1. priznanja koje je dao ili odobrio,
2. nagodbe koju je sklopio ili odobrio,
3. sudske odluke.

(2) Osiguratelj je ovlašten da na ime naknade za štetu osiguraniku položi iznos osiguranja umanjen za iznos ugovorene franšize, te se u tom slučaju oslobađa svih obveza i postupaka u svezi s osiguranim slučajem.

(3) Ako je osiguranik obvezan platiti rentu, a kapitalizirana vrijednost rente prelazi iznos osiguranja ili ostatak iznosa po odbitku drugih davanja u svezi istog osiguranog slučaja, dugovana renta će se naknaditi samo u omjeru između iznosa osiguranja odnosno ostatka iznosa osiguranja i kapitalizirane vrijednosti rente. Kapitalizirana vrijednost rente za izračunavanje proporcije računa se na temelju tablica smrtnosti za osiguranje života Republike Hrvatske.

(4) Ako se osiguratelj protivi prijedlogu osiguranika da se o odštetnom zahtjevu nagodi, dužan je platiti naknadu, kamate i troškove i onda kada prelaze iznos osiguranja.

### NAKNADA TROŠKOVA SPORA Članak 16.

(1) Osiguratelj naknađuje troškove spora i druge opravdane troškove ukoliko je sam vodio spor ili je dao suglasnost osiguraniku za vođenje spora pa i onda kada zahtjev za naknadu štete nije bio osnovan.

(2) Osiguratelj snosi troškove branitelja u kaznenom postupku zbog događaja koji bi mogao imati za posljedicu postavljanje zahtjeva za naknadu štete na temelju odgovornosti pokrivena osiguranjem, i to samo iznimno ukoliko je upoznat s izborom branitelja i ukoliko je prihvatio snositi troškove tog postupka.

(3) Troškove kaznenog postupka kao i troškove zastupanja oštećenika osiguratelj ne naknađuje.

(4) Kada izvrši svoju obvezu isplatom iznosa osiguranja umanjenom za iznos ugovorene franšize, osiguratelj se oslobađa daljnjih davanja na ime naknade za štetu i troškova po jednom osiguranom slučaju.

### NEPOSREDNI ZAHTJEV OŠTEĆENE OSOBE Članak 17.

(1) Ako oštećena osoba zahtjev ili tužbu za naknadu štete postavi samo prema osiguratelju, osiguratelj će o tome obavijestiti osiguranika i pozvati ga da pruži sve potrebne podatke kao i da sam osiguranik poduzme mjere radi zaštite svojih interesa.

(2) Ukoliko se u slučaju iz prethodnog stavka osiguratelj odluči isplatiti naknadu oštećeniku u cijelosti ili djelomično, dužan je o tome obavijestiti osiguranika.

(3) Oštećena osoba može zahtijevati neposredno od osiguratelja naknadu štete za koju odgovara osiguranik, ali najviše do iznosa osigurateljve obveze.

### IZVANSUDSKO RJEŠAVANJE SPOROVA Članak 18.

(1) Sve osobe koje svoj pravni interes crpe iz ugovora o osiguranju zaključenom prema ovim Uvjetima, prvenstveno će sve svoje eventualne sporove sa osigurateljem, koji proizlaze ili su u vezi sa predmetnim ugovorom o osiguranju, nastojati riješiti sporazumno, sukladno pravilima postupka osiguratelja o izvansudskom rješavanju sporova.

(2) Ukoliko spor nije riješen u izvansudskom postupku kod osiguratelja, svaka od stranaka u sporu može predložiti drugoj strani pokretanje postupka mirenja pri Centru za mirenje Hrvatskog ureda za osiguranje ili drugoj organizaciji za mirenje.

(3) Prijedlog za mirenje dostavlja se Centru za mirenje pri Hrvatskom uredu za osiguranje ili drugoj organizaciji za mirenje u pisanom obliku.

### NADLEŽNOST U SLUČAJU SPORA Članak 19.

(1) U slučaju da stranke iz članka 18. stavak (1) ne uspiju riješiti spor proizlazeći iz primjene ovih Uvjeta osiguranja na način opisan u prethodnom članku, nadležan je stvarno nadležni sud prema mjestu sklapanja ugovora o osiguranju.

### PRIMJENA OVIH UVJETA Članak 20.

(1) Ugovorne strane smatrat će mjerodavnim za međusobne odnose samo ono što je sadržano u ovim Uvjetima.

(2) Ugovorne strane smatrat će neprijepornim da usmeni dogovori koji nisu sukladni odredbama ovih Uvjeta ili su u suprotnosti s njima, nisu mjerodavni za međusobne odnose, osim ako su sastavljeni u pisanom obliku kao dodatak polici i ako je taj dodatak potpisan od obje ugovorne strane.

(3) Na ugovore o osiguranju sklopljene sukladno ovim Uvjetima, primjenjuju se na odgovarajući način odredbe Zakona o obveznim odnosima i Zakona o posredovanju u prometu nekretnina.

(4) Na ugovore o osiguranju sklopljene sukladno ovim Uvjetima, primjenjuju se na odgovarajući način odredbe Općih uvjeta za osiguranje imovine i Općih uvjeta za osiguranje od odgovornosti, ukoliko nisu u suprotnosti s ovim Uvjetima.